

## **OPINION SUR LE PROJET ROYALMOUNT**

PRÉSENTÉE À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

19 DÉCEMBRE 2018

---

À titre d'ingénieur et de fervent promoteur de l'aménagement urbain durable, je me permets de me prononcer sur le projet de TOD du Royalmount.

Dans ma pratique professionnelle, je me suis toujours poussé pour améliorer les projets dans lesquels j'ai été impliqué et je peux avancer qu'après près de 30 années de carrière je suis particulièrement fier d'être associé à la première école Zéro Carbone du Québec. Sans oublier que je suis aussi très fier d'être une partie impliquée dans la conception d'un autre projet Zéro Carbone, le TOD du Royalmount.

Toujours dans la même direction de favoriser le développement durable, mais surtout le développement intelligent, je m'avance pour appuyer le projet de TOD du Royalmount, tout en soulignant qu'il est incontesté que les questions environnementales et humaines doivent être au centre de nos objectifs de planification du territoire.

J'ai subi mon premier contrecoup de l'aménagement urbain mal effectué quand j'étais tout jeune et que je passais mes vacances à jouer au hockey dans la ruelle chez mon oncle près de la rue Hochelaga dans le quartier Longue-Pointe dans l'est de Montréal.

J'ai passé des journées entières voir des semaines à jouer au hockey bottine dans notre terrain de jeu préféré qu'était la ruelle jusqu'au jour où on a permis la construction d'un immeuble à étages là où avant il y avait des duplex et triplex.

Ce changement qui visait ou qui résultait en la densification des logements du secteur a créé un mur où il y avait du ciel et une zone d'ombre où il y avait du soleil et de l'espace. Notre terrain de jeu était à tout jamais transformé et son cachet, son attraction, perdus.

C'est donc très jeune que j'ai appris les conséquences d'une densification à tout prix, d'une application à l'aveuglette de principes qui sont autrement bons et souhaitables. Cette leçon demeure avec moi aujourd'hui quand je vous dis qu'il faut toujours revenir à la logique et au gros bon sens pour évaluer le tout et les parties d'un projet de réaménagement urbain.

Ce qui m'amène au premier point de mon intervention auprès de la Commission. Quelle réflexion s'est engagée sur comment densifier MONTRÉAL en respectant la vie, les commerces et l'urbanisation établie dans les secteurs « vivants » comme Hochelaga, Villeray, Rosemont, Parc-Extension et Côte-des-Neiges?

Ce sont quelques exemples de quartiers où le logement et le logement abordable deviennent plus rares et où les terrains propices au développement sont peu nombreux. Bien que plusieurs proposent d'imposer une part importante des objectifs de densification sur ces quartiers populaires, la densification des constructions dans ces mêmes quartiers impliquerait une démolition et une expropriation non seulement de bâtiments et de logements existants, mais une expropriation d'un mode de vie pour des quartiers entiers.

Cette perte de vie de quartier et l'imposition d'un stress additionnel à des secteurs déjà bien densifiés doivent aussi faire face aux pressions résultant de la perte des logements locatifs dans un marché de surenchère, de «copropriétatisation» qui affecte principalement les duplex, triplex et autres multilogements.

Le marché des logements disponibles, autant locatifs et qu'en copropriété, devient donc un critère essentiel dans la planification du développement urbain de Montréal en son ensemble.

La venue d'un TOD comme le Royalmount est une occasion qu'il ne faut pas rater et je fais appel à la Commission de rendre une opinion favorable sur l'ajout de la composante résidentielle dans le projet Royalmount.

Cette composante résidentielle dans un milieu qui permette une vie de quartier avec commerces, bureaux, lieux de travail, divertissements et accès aux transports en commun, éléments qui font la beauté des quartiers centraux, permettrait de satisfaire une partie de la demande qui vise le logement locatif et en copropriété.

À cette réflexion et si je continue à appliquer la logique comme base d'une urbanisation réfléchie, je me dois d'ajouter et de me demander pour quelles raisons le projet de l'Hippodrome ne semble pas être considéré dans la revitalisation de ce quadrant nord-ouest de la ville centrale et qui est à trois coins de rue du Royalmount ?

En 2012, sur invitation de la ville de Montréal, j'avais déposé une étude de faisabilité pour l'implantation d'un réseau urbain d'énergie pour l'ensemble du site de l'Hippodrome ce qui permettrait une efficacité énergétique et un minimum d'équipements pour la mise en place de logements sociaux et abordables un peu comme les anciens complexes de la SCHL et le projet de Benny's Farm à Notre-Dame-de-Grâce.

Ces travaux m'ont permis de pouvoir confirmer aujourd'hui que tous les élus et tous les représentants des groupes de Montréal qui s'engagent pour défendre les personnes âgées, les nouveaux arrivants, les familles monoparentales et les personnes ayant des troubles intellectuels ou d'intégration sociale sont en accord pour souligner l'importance incontournable pour le logement de tout l'ouest de Montréal et de Côte-St-Luc du site de l'Hippodrome.

Dans un souci de développement humain et durable, le site de l'Hippodrome doit être prioritairement axé sur le logement.

Et pourquoi les futurs résidents de l'Hippodrome n'auraient-ils pas droit à une vie de quartier avec commerces, bureaux, lieux de travail et de divertissements dans leur propre quartier comme le propose le Royalmount?

Pourquoi les élus de Montréal priveraient-ils les résidents de ce nouveau quartier de l'Hippodrome ainsi que les résidents des quartiers adjacents de De La Savane (le développement Rouge ainsi que la rue Mountain-Sights), de Snowdon et Côte-des-Neiges de ces services et emplois?

Et qu'en est-il de l'environnement proprement dit?

C'est en regardant les cartes des îlots de chaleur de MONTRÉAL que je me suis rendu compte de l'intensité d'énergie rejetée par l'actuelle fonction industrielle et de stationnement du coin nord-ouest de l'autoroute Décarie.

Il n'y a dans le secteur pour verdure que le site de l'Hippodrome prévu pour le logement social et le Cimetière Hirsh-De La Savane. Quelques terrains verts demeurent dans les secteurs de plus éloignés de l'autoroute Décarie, mais rien dans son secteur immédiat.

Fort de ce constat malheureux, le projet Royalmount propose à lui seul et sans aucune contribution de fonds publics, de renverser la tendance et propose l'ajout de l'équivalent de près de deux terrains de football d'espaces verts dans un des secteurs les plus poussiéreux de la ville!

L'analyse de protection de l'air et de réduction des gaz à effets de serre et de réduction des pertes d'énergétiques favorisant le réchauffement climatique, a été poussée encore plus loin et calculs à l'appui, j'ai proposé au promoteur du Royalmount de prévoir un réseau urbain de transfert d'énergie comme ce qui avait été prévu pour les logements de l'Hippodrome. Le promoteur a accepté de favoriser un des plus hauts standards de respect de l'environnement. La cible de Carbone zéro précitée est donc acceptée pour le Royalmount.

À la lumière de ces arguments de développement durable, de logement, de milieu de vie, d'emplois et de promotion de l'environnement, je crois avoir pu présenter une argumentation logique et soutenue par les faits et par le vécu des Montréalais.

Je passe sous silence la multitude d'autres avantages fiscaux et économiques que présente le projet de redéveloppement du Royalmount. En somme le Royalmount est un TOD de qualité qui est respectueux des objectifs de développement durable.

Alors sur ces seuls points, je fais appel à la commission d'émettre des recommandations favorables au projet Royalmount sur chacun de ces points précédemment détaillés :

- Développement durable
- Logement
- Milieu de vie
- Emplois
- Environnement



**Monsieur Serge Beaudoin**

**Président, GBi**